

MARCHÉ SECONDAIRE

La vente de parts sur le marché secondaire

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés sous peine de réintégration des réductions d'impôts pratiquées; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 13 premières années suivant la constitution de la société. La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société, afin d'optimiser leur placement.

Il est important de souligner que le prix acquéreur sur le marché secondaire ne représente pas la valeur intrinsèque du patrimoine de la SCPI. La valeur vénale du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la SCPI.

Acquisition de parts sur le marché secondaire

Avant tout achat de parts sur le marché secondaire, l'acquéreur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, et notamment des frais et des risques ainsi que du Document d'Informations Clés, disponibles sur le site www.immovalor.fr. L'enregistrement de l'ordre d'achat est soumis au renseignement exhaustif du dossier d'acquisition de parts, les pièces demandées figurent sur l'ordre d'achat.

Le site internet mentionne également les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces éléments peuvent être également communiqués par la société de gestion.

CESSIONS DIRECTES

La vente des parts de gré à gré

Les cessions directes demeurent possibles, sous réserve des conséquences fiscales d'une cession ne respectant pas les obligations fiscales. Le prix de cession est librement débattu entre les intéressés. Les parties font enregistrer l'acte (préalablement se renseigner auprès de la société de gestion quant à la disponibilité des parts). La cession à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5,00%. Le cédant verse à la société de gestion un montant de 96 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession. Les cessions directes demeurent possibles, sous réserve des conséquences fiscales d'une cession ne respectant pas les obligations fiscales.

FISCALITÉ

Avantage fiscal du dispositif Scellier

A titre préliminaire, il convient de souligner que l'application de la réduction d'impôt sur le revenu procurée par l'investissement en parts de DOMIVALOR 4 est, au titre d'une même souscription de parts, exclusive de tous autres avantages fiscaux tels que la déduction au titre de l'amortissement de la souscription, les réductions d'impôts pour investissement outre-mer, l'imputation sur le revenu global sans limitation des déficits fonciers provenant de monuments classés historiques ou d'opérations de restauration immobilière (loi Malraux), ces différents régimes n'étant pas cumulables.

Il est également rappelé que le plafonnement global de l'avantage fiscal procuré par certaines déductions, réductions ou crédit d'impôt est fixé à 20 000 € majorés de 8% du montant du revenu imposable à compter de l'imposition des revenus de 2010. Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % pour les souscriptions réalisées en 2009 et en 2010. La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un bien pour lequel les conditions d'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septies sont réunies. La réduction d'impôt est répartie sur neuf années.

Pour plus d'informations, consultez la note d'information.

GLOSSAIRE*

Taux d'occupation financier (TOF) :

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices des loyers,
- (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Valeur de réalisation :

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

* Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet www.immovalor.fr

TDVM :

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus values distribuées),
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Votre compte est accessible sur le site www.immovalor.fr

Vous pouvez nous contacter par mail fgcasso@allianz.fr ou par téléphone au 01 85 63 65 55

Société de Gestion de Portefeuille

N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007

Siège Social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet

CS 30051- 92076 PARIS La Défense

Tél. : 01 85 63 65 55

www.immovalor.fr

Bulletin trimestriel des SCPI édité par Immovalor Gestion, société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz.

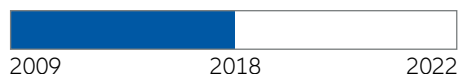
Document non contractuel.

Directeur de la Publication : Jean-Pierre Quatrhomme

Coordination et réalisation : Azur Partner Communication

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN TRIMESTRIEL

2^{EME} TRIMESTRE 2019

Valable jusqu'au 30/09/2019

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/03 2019	Au 30/06 2019
Nombre d'associés	4 810	4 802
Nombre de parts	164 226	164 226
Dernier prix acquéreur	999,00 €	1 021,20 €
(TOF) du trimestre	96,41%	97,33%
(TOF) depuis le 01/01	96,41%	96,87%
Valeur de réalisation	1 284,70 €	1 284,70 €
Valeur IFI	1 284,70 €	1 284,70 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	2 088 498 €	4 200 380 €
Surface totale	49 966	49 966

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	875
Nombres de lots loués	854
Surface totale louée	48 859 m ²

TDVM 2018	Acompte du 2 ^{eme} trimestre
2,26%	8,70 €/part

Date de création :	17/06/2009
Avantage fiscal :	25 % du montant de la souscription répartie sur 9 ans.
Statut de la SCPI :	En phase d'exploitation locative.
Échéance statutaire :	28/05/2022

Madame, Monsieur,

Dans le prolongement des deux dernières années, le marché résidentiel français est resté très dynamique en ce début d'année 2019. Les prévisions attendues sur les prix se confirment avec une hausse globale enregistrée de 1% depuis janvier 2019.

Si les zones rurales apparaissent toujours légèrement en retrait (-0,5%), les plus grandes métropoles ont vu leur prix augmenter de +3%, en particulier soutenue par de grandes villes telles que Nantes (+6.5%), Rennes (+5.90%) et Lyon (+6.6%).

En termes de volume de transactions, le nombre de ventes enregistrées (985 000) entre mars 2018 et avril 2019 est un record historique. Ceci s'explique principalement par des taux d'intérêts stables, maintenus à un niveau plancher historiquement bas et qui pourraient à nouveau reculer dans les mois à venir.

A cela s'ajoute le fait que pour beaucoup de français, l'immobilier reste avant tout une valeur refuge qui présente aujourd'hui des conditions de financement très favorables : des taux d'intérêts inférieurs à l'inflation et une hausse continue des prix de l'immobilier qui donnent une justification économique à la volonté de devenir propriétaire.

Le marché tend toutefois à se fragiliser puisque les ménages sont de plus en plus dépendants du niveau des taux d'intérêt. Nous constatons que l'effort financier à consentir pour devenir propriétaire est de plus en plus conséquent en termes de volume d'investissement et de durée de l'emprunt.

Cette dépendance traduit une réelle fragilité du marché dont les perspectives restent malgré tout dynamiques. Une confiance des ménages en la pierre-papier, un contexte économique plus favorable au 1er semestre et surtout des taux toujours exceptionnellement bas, constituent le socle de cette dynamique positive qui semble appelée à se prolonger dans les prochains mois.

ACTUALITÉ DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue sur deuxième convocation le 05 juin 2019, l'ensemble des huit résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 98 %.

Les membres du conseil de surveillance ont été réélus : SCI AAAZ (représenté par Marie Dominique Blanc-Bert), Caroline Carrière, Alain Gondelmann, Jean-Pierre Barbelin, Christian Bouthie, Société Allianz Vie (représenté par Christian Cutaya), Pascal Leroux, Didier Vanhamme, Georges Pupier.

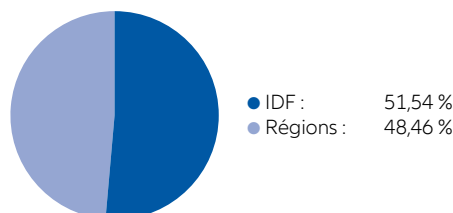
COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation affiche son plus haut niveau depuis 2018, à 97.33% ce trimestre. Sur 875 appartements, 21 appartements sont vacants en fin de trimestre. Le taux de sortie (27.4%) est inférieur au taux de relocation (32.5%). Avec un taux de sortie annuel de 25.8% et un taux de relocation annuel de 28.1%. Le nombre de jours de vacance depuis l'origine continue à s'améliorer et passe de 92 jours à 57 jours.

Avec une légère augmentation des loyers et une diminution des charges de gros entretien, le résultat est en hausse par rapport à la même période en 2018 et permet le versement d'un acompte sur dividende de 8.7 € par part soit 2.9 € par part/mois.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2019

En % de la valeur vénale des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché secondaire : À la fin du trimestre, 192 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
30/04/2019	63	920,00 €	1 021,20 €
31/05/2019	20	900,00 €	999,00 €
28/06/2019	155	920,00 €	1 021,20 €
2eme trimestre 2019	238	-	-

* prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5% HT (6% TTC) de commission de cession.

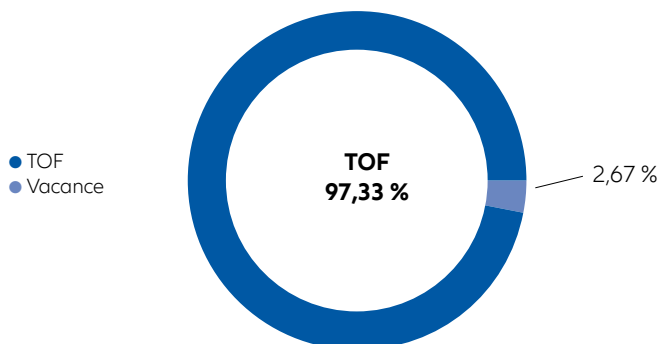
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

Le dividende est constitué de revenus fonciers. La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélèvements sociaux. Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	8,70 €	13/05/19
2 ^{eme} acompte	8,70 €	12/08/19
Rappel total des acomptes 2018	33,90 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



LILLE HELLEMES :

Les négociations avec le CIC, en vue d'une prise en charge par cet établissement du coût des travaux permettant une livraison de l'immeuble, ont abouti à la signature d'un protocole.

Dans le même temps, nous avons reçu l'accord du liquidateur de la SNC Victoria Loft afin de transférer le permis construire et livrer l'immeuble à la SCPI. Les travaux sur l'immeuble débuteront au 1er septembre prochain. A compter de la mise en commercialisation de l'immeuble, la SCPI devra respecter le délai de location de 9 ans.

TOTAL SUR LE TRIMESTRE



71 relocations

3 857 m²



60 libérations

3 201 m²



Nombre total de locataires

854

Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site www.immovvalor.fr

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 2 111 882 € (AU 1^{ER} TRIMESTRE 2019 : 2 088 498 €)

RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Melun	2, Impasse du Filoir	2	125	-	-	-	-
Boulogne-Billancourt	25, Allée Robert Doisneau	19	1 141	2	115	-	-
Marseille	Cœur Joliette	14	878	3	153	1	31
Chatillon	20, Rue Voltaire	29	1 845	1	31	-	-
Asnieres	6, Allée Berlin Spandau	17	975	1	445	-	-
Chatenay-Malabry	30/32/34, Avenue de la Div. Leclerc	18	1 011	2	126	-	-
Voisins-le-Bretonneux	Le Jardin d'Hélène	26	1 369	3	144	-	-
Massy	12, Rue Marco Polo	39	2 054	2	104	-	-
Loos-lez-Lille	535, Rue Clémenceau	24	1 424	3	164	-	-
Issy-les-Moulineaux	22/24, Allée du Puits	29	1 679	-	-	-	-
Montpellier	93, Avenue du Pont Juvenal	44	2 310	5	201	1	44
Bayonne	Domaine de Basoa	40	2 521	6	341	1	46
Toulouse	St Exupery-Montauban	22	1 394	3	191	1	69
Marseille	7, Rue de la Crédençe	37	1 966	3	196	-	-
Bruges	Clos Ste Quitterie - Villa Manon	30	1 909	-	-	-	-
Antibes	40, 2ème Avenue	50	2 435	6	244	5	238
Decines-Charpieu	55, Rue Paul Bert	26	1 604	-	-	-	-
Ville-la-Grand	41, Rue des Tournelles	25	1 365	2	107	2	126
Joinville-le-Pont	31-33, Boulevard du M ^{el} Leclerc	28	1 656	2	123	-	-
Montpellier	101, Rue de la Laicité	25	1 554	4	259	-	-
Strasbourg	4, Rue Jacques et René Knecht	23	1 501	2	128	-	-
Issy-les-Moulineaux	13/21, Rue du Passeur de Boulogne	16	1 100	-	-	1	65
Velizy-Villacoublay	37, Avenue Louis Breguet	62	3 585	7	359	3	172
Nantes	2, Rue Andre Chedid	38	1 961	2	100	-	-
Colombes	38, Rue Felix Faure	38	1 939	4	196	1	28
Lyon	145/151, Rue Marius Berlet	20	807	1	62	-	-
Toulouse	9, Rue Francoise Giroud	47	2 611	2	137	3	159
Issy-les-Moulineaux	9/11, Rue du Passeur de Boulogne	30	1 809	1	58	-	-
Ville-la-Grand	16/18, Rue des Voirons	22	1 315	3	156	-	-
Montpellier	66, Allée du Tiers Etat	17	906	-	-	-	-
Marseille	5, Rue Victoria Marino	18	1 217	1	86	2	128
Total		875	49 966	71	3 827	21	1 107

IMMEUBLES À LIVRER

Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition Acte en mains en M €	Date de livraison prévue
Lille Hellemmes - 73, Rue Roger Salengro	61 appartements + 53 parkings	9,48	Pris en possession du terrain : 16/07/2019 Travaux : 4T 2019 - 1T 2020 Locations : 1T 2020